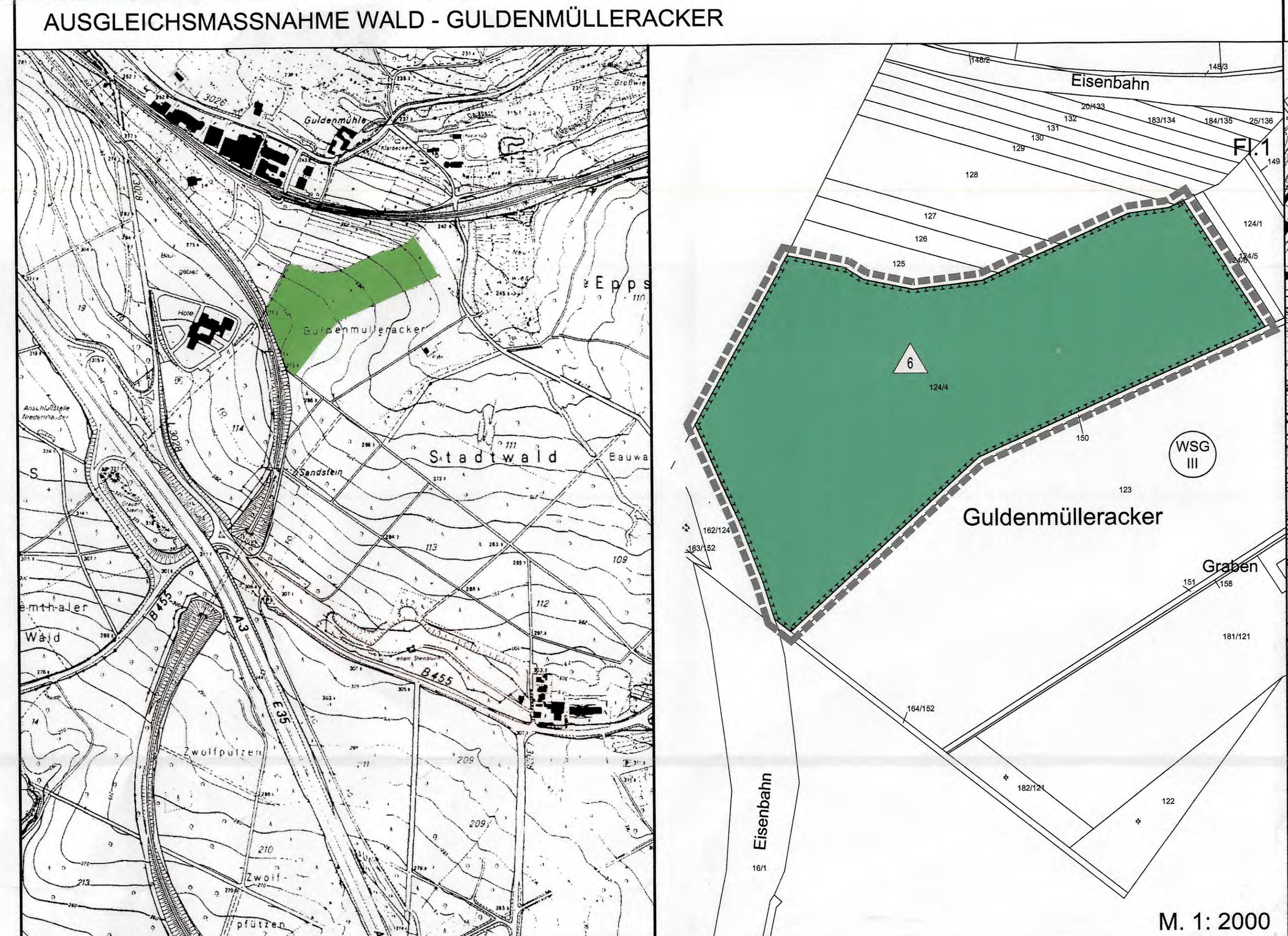
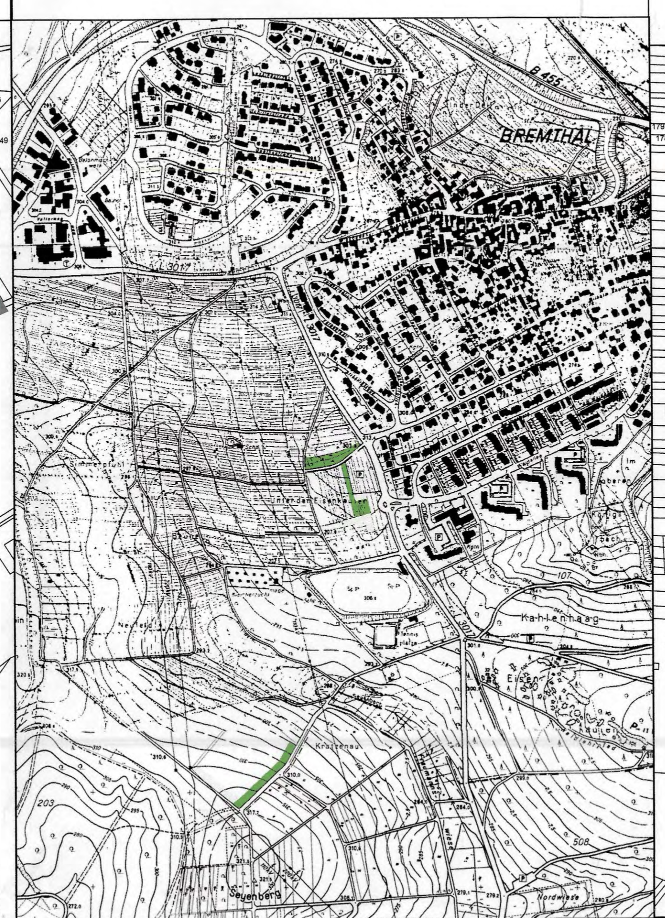
TEILGEBIET 2:

AUSGLEICHSMASSNAHME WALD - GULDENMÜLLERACKER

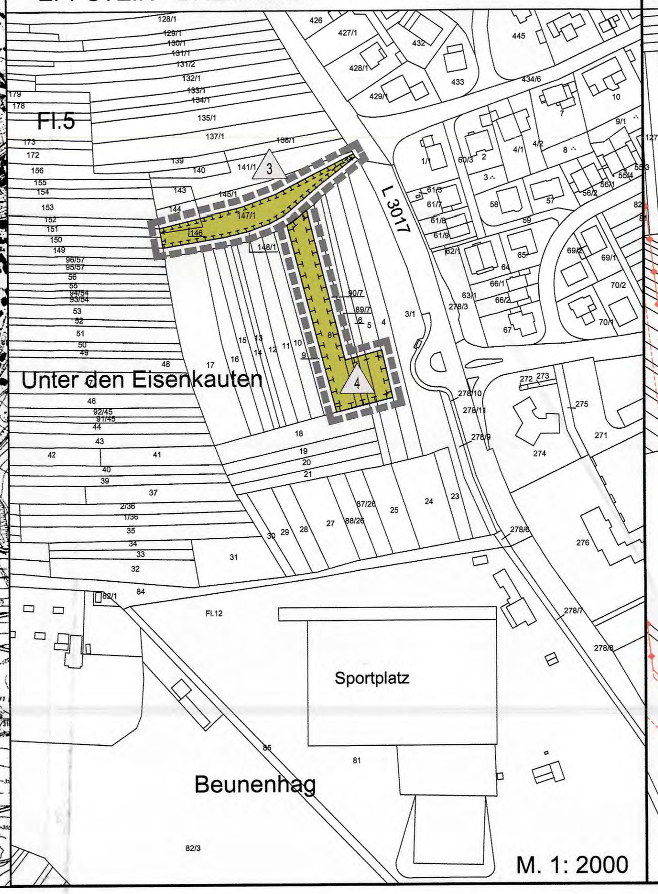


TEILGEBIET 3 UND TEILGEBIET 4:



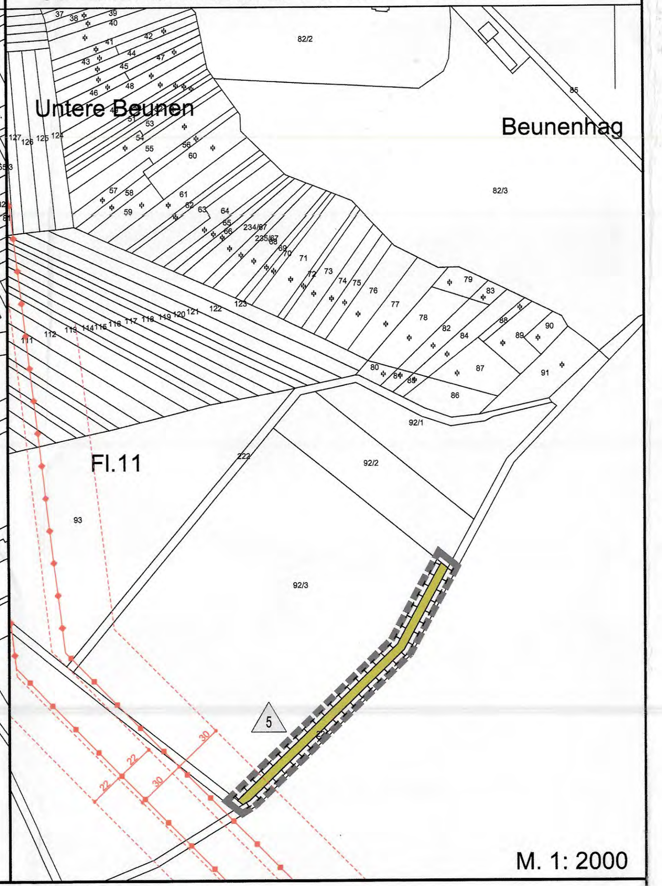
TEILGEBIET 3:

AUSGLEICHSMASSNAHME AM FESTPLATZ IN EPPSTEIN - BREMTHAL



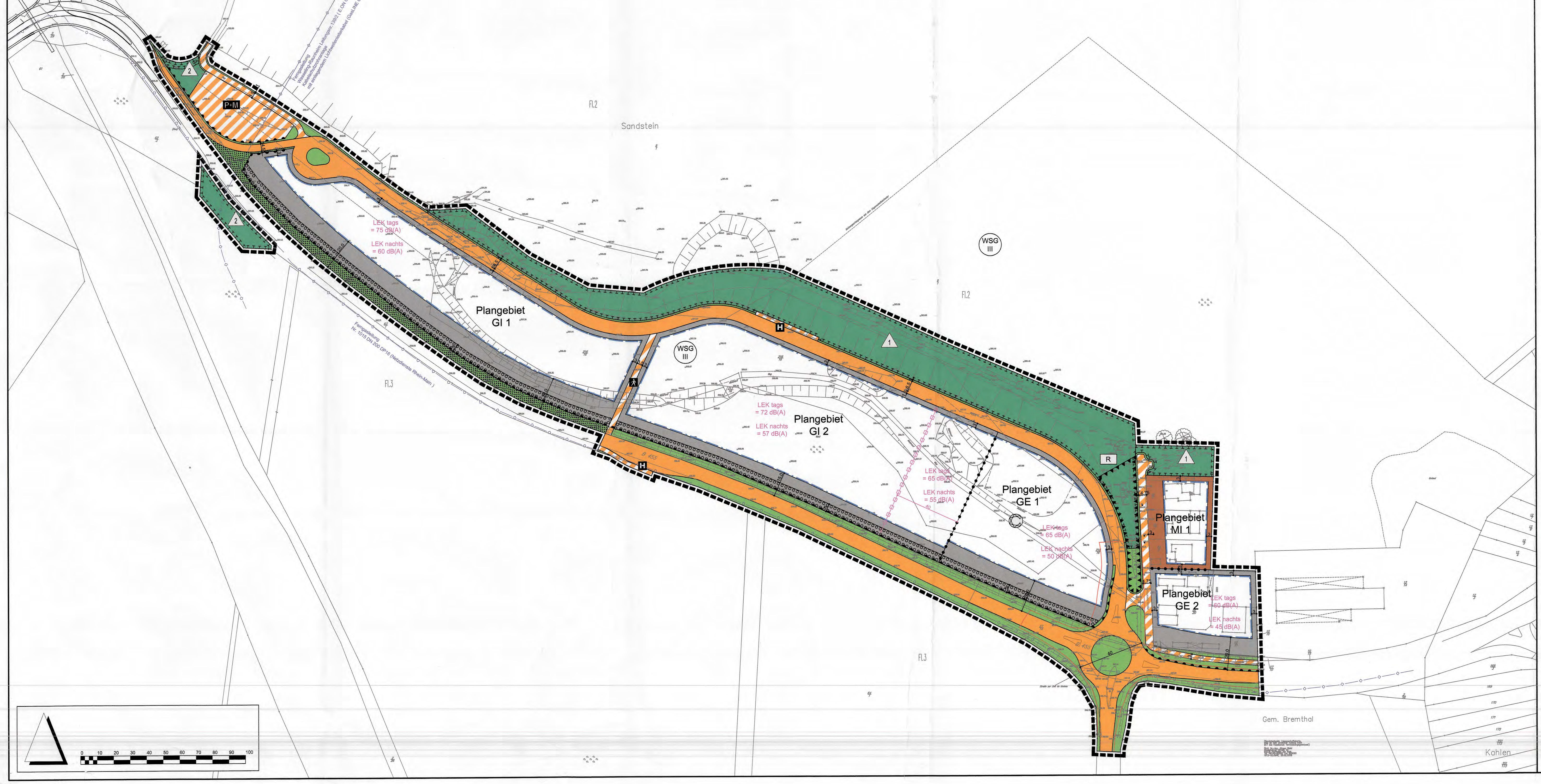
TEILGEBIET 4:

AUSGLEICHSMASSNAHME IM SÜDLICHEN SEYENBACHTAL IN EPPSTEIN - BREMTHAL



TEILGEBIET 1:

GEWERBEGEBIET WEST AN DER B 455/A3 IN EPPSTEIN - BREMTHAL (EHEMALIGER QUARZITBRUCH)



NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANGEBIET	
Plangebiet MI1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II
GRZ	GFZ
0,4	(0,8)
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
o.	GH = max.12,00m über OK Gelände

PLANGEBIET	
Plangebiet GI 1 - 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GI	III
GRZ	GFZ
0,6	-
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
a	GH = max.14,00m über OK Gelände

PLANGEBIET	
Plangebiet GE1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GE	III
GRZ	GFZ
0,6	-
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
a	GH = max.14,00m über OK Gelände

PLANGEBIET	
Plangebiet GE 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GE	III
GRZ	GFZ
0,6	-
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
o.	GH = max.12,00m über OK Gelände

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Fl.2 0.1 Flurnummer

0.2 Flurstücksnummer

0.3 Flurstücksgrenze

0.4 Gebäude

0.5 Fahrbahn

0.6 Böschung

0.7 Höhenpunkt mit Angabe über müNN

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der externen Ausgleichsflächen

2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von unterschiedlichen Plangebieten nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Plangebiet G1 — 2.1 Bezeichnung des Plangebietes z.B. Plangebiet G1

2.2 Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Arten und Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

MI — 3.1 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen

GE — 3.2 Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)
Im Plangebiet GE 2 sind unzulässig:
- Tankstellen
Im Plangebiet GE 1 sind unzulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

GI — 3.3 Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
Innerhalb des Baugebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Warensortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Haushaltswaren
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-,Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
- Zooartikel
- (Schnitt-) blumen

4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)

0,6 — 4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GRZ = 0,6

(0,8) — 4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B. GFZ = 0,8

III — 4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO) z.B. maximale Geschosszahl III

5. Höhe baulicher Anlagen (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

5.1 Definition der Bezugspunkte für die zulässigen Höhen Höhen baulicher Anlagen

über OK Gelände — 5.1.1 Definition des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des nach der Erschließungsmaßnahme hergestellten Geländes im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade.
Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend.

5.2 Gebäudehöhe

GH = max.14,00m über OK Gelände — 5.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe über OK VKF z.B. Gebäudehöhe = 14,00 m

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Unterer Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.

5.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlagen sowie Abgasschornsteine werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

6.1 Bauweise (siehe auch Nutzungsschablone)

o. — 6.1.1 Offene Bauweise

a — 6.1.2 Abweichende Bauweise
Zulässig sind offene Bauweisen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, die Längen der Hausformen dürfen jedoch 50 m überschreiten.

6.2 Baugrenze

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

7.2 Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

8.1 Straßenbegrenzungslinien

8.2 Straßenverkehrsflächen

8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)

8.3.2 Fuß-/Radweg

H — 8.3.3 Bushaltestelle

P+M — 8.3.4 P+M - Parkplatz

8.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Verkehrsbegleitgrün

10. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

10.1 Flächen für die Forstwirtschaft

10.2 Flächen für die Landwirtschaft

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , § 1a Nr. 3, § 9 Nr. 1a BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

1 — 11.1.1.1 Anlage eines Waldrandsaumes

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigem Gerüst anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzten. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Herstellung eines zeitnahen Sichtschutzes ist eine temporäre Begrünung der Böschung mit schnellwachsenden Gehölzen (z.B. Pappeln), in Abstimmung mit der Forstbehörde, anzulegen. Die Bäume sind sukzessive zu entfernen, sobald die anderen Gehölze die entsprechende Höhe erreicht haben.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Der vorhandene Bewuchs (Hecken und Gehölze) ist zu erhalten und alle 3 - 6 Jahre zu pflegen (kräftiges auslichten).

Die Waldrandsäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Sie sind in mehrjährigem Wechsel jeweils abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen.
Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

2 — 11.1.1.2 Anlage Waldfläche

Rückbau der vorhandenen Straßenbefestigung mit Anlage einer Waldinitialpflanzung.

11.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden im städtischen Eigentum befindliche Flächen als Sammelausgleichsflächen den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in Forstflächen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung und Erschließung zu erwarten sind, zugeordnet:

3 — 11.1.2.1 Anlage eines Feldgehölzes, Entwicklung von Krautstreifen in den Randbereichen und Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Weges

Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Gehölzen in einem Abstand von 1,50 m. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppe von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Entlang des Weges sind mind. 6 Einzelbäume zur Kennzeichnung des Wegeverlaufes zu pflanzen. Dabei ist eine Art gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Die genauen Standorte werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen.
Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 1

Bäume:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Ouercus robur
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Obstbäume (jedoch keine Walnussbäume)	

Sträucher:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuss	- Corylus avellana
Zweigriffl. Weißdorn	- Crataegus laevigata
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Hundsrose	- Rosa canina
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

4 — 11.1.2.2 Anlage eines Feldgehölzes und Entwicklung eines mind. 1 m breiten Krautsreifens in den Randbereichen

Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Gehölzen in einem Abstand von 1,50 m. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen.
Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

5 — 11.1.2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Weges und Entwicklung eines Feldrains

Entlang des Weges sind mind. 7 Einzelbäume zur Kennzeichnung des Wegeverlaufes zu pflanzen. Dabei ist eine Art gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Die genauen Standorte werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endhöhe von max. 4 m erreichen. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten. Entwicklung eines Feldrains durch naturnahe Grünlandeinsaat. Zur Vermeidung der Verbuschung ist die Fläche alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen.
Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

6 — 11.1.2.4 Waldentwicklung

Waldentwicklung durch Aufforstung mit autochthonen Gehölzen des Flattergras - Buchenwaldes nach forstlichem Standard mit fünfjähriger Entwicklungspflege. Die Flächen sind als Naturwald ohne Holzentnahme zu entwickeln. Zur Sicherung der artspezifischen Kompensation sind Hainbuchen, Feldahorn und Rotbuchen zu pflanzen.

11.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

11.2.1 Anlage einer Randeingrünung

Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind ca. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege ist erforderlich. Zu verwenden sind die Pflanzen gemäß Pflanzliste 2. Sträucher sind in der Qualität 2 x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu verwenden. Bäume sind in der Qualität "Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm" zu liefern.

Die Randbereiche sind in einer Breite von ca. 1 m von der Bepflanzung auszunehmen und als Krautsaum zu entwickeln. Durch regelmäßige Mahd 1 x jährlich ist die Verbuschung der Fläche zu verhindern.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen.
Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 2:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina u. ssp.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

11.3 Begrünung von Gewerbegrundstücken

Unbebaute Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen. Pro 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Innerhalb von Parkplatzflächen sind, je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² bzw. 12 m³ anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Die Bäume sind in einer Qualität von mind. 3 x v., Stu 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist gemäß Pflanzliste 3 vorzunehmen:

Pflanzliste 3:

Große Bäume (Bäume 1. Ordnung):

Spitzahorn	Acer platanoides und Sorten
Esche	Fraxinus excelsior und Sorten
Eiche	Quercus in Arten und Sorten
Winterlinde	Tilia cordata und Sorten

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre
Rote Rosskastanie	Aesculus carnea und Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus und Sorten
Baumhasel	Corylus colurna
Linde	Tilia in Arten und Sorten

11.4 Fassadenbegrünung

An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer 10 m ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen. Je nach Standort (Besonnung, Schatten) und Höhe der zu begrünenden Wände sind folgende Arten einzusetzen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 4 zu verwenden.

Pflanzliste 4:

Efeu	- Hedera helix
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	- Clematis vitalba
Bergrebe	- Clematis montana
Wein	- Vitis vinifera
Pfeifenwind	- Aristolochia durior
Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich	- Polygonum aubertii
Blauregen	- Wisteria sinensis
Winterjasmin	- Jasminum nudiflorum
Kletterrosen	- Rosa hybr.

11.5 Artspezifische Kompensationsmaßnahmen

Für einige Tierarten sind im Vorfeld zum Eingriff folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen deren genauer Standort im Zuge der Ausführung mit den zuständigen Behörden festzulegen ist:

- Anbringen von 15 Fledermauskästen
- Anpflanzen von Hainbuchen und Feldahorn in der Aufforstungsfläche
- Anlage eines Tümpels
- Initialpflanzung am Waldrand mit Mädesüß und verschiedenen Veilchenarten

12. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

12.1 Elektrizität
Zweckbestimmung:Trafostation

Standort wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt

12.2 Abwasser

R — 12.2.1 Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

12.2.2 Versickerung Niederschlagswasser

Im Verfüllungsbereichs des Quarzitbruchs (Homogenbereich B) sind lastunabhängige Sackungen bei der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen nicht auszuschließen. Alle Erdplanis sind intensiv nachzuverdichten. Die oberflächennah anstehenden Böden sind aufweichungsgefährdet, weshalb das Niederschlagswasser (z.B. durch Anlage geneigter Erdplani oder Einleitung in die Regenabwasserkanalisation) abzuführen ist.

13. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

13.1 Oberirdische Telekommunikations- und Stromleitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

14. Bereiche die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Kernbohrung mit Fund von Hausmüllresten

Der gekennzeichnete Bereich ist von hochbaulichen Maßnahmen freizuhalten. Bei Anlage eines Park- oder Lagerplatzes sind die Oberflächen versickerungsundurchlässig auszubilden. (s. Begründung Bebauungsplan Pkt 7.3.7)

15. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr 24. BauGB)

15.1 Bevorratungsfläche für Lärmschutzwall

15.2 Gebiete mit Ausweisung von Emmissionskontingenten

15.2.1 Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Emissionskontingenten

LEK tags = 72dB(A) — 15.2.2 Zulässiges Emissionskontingent tagsüber

LEK nachts = 58 dB(A) — 15.2.3 Zulässiges Emissionskontingent nachtsüber

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachneigung und Dachform

Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt:

- im Mischgebiet: 30°- 45°
- in den Gewerbe- und Industriegebieten: 0°-25°.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Anbauten oder Garagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

WSG III — **Wasserschutzgebiet**
Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III, Tiefbrunnen III Bremthal. Die Auflagen der diesbezüglichen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gashochdruckleitung
Die Lage der unterirdischen Gashochdruckleitungen Nr. 1015 DN 200 DP16 (Netzdienste Rhein-Main (Mainova)) und der Ferngasleitung Wesseling-Raunheim Leitungsnr.139/2 (E.ON Gastransport GmbH) wurde nachrichtlich aus den Bestandsplänen übernommen. Im Schutzstreifen der Ferngasleitung Nr. 139/2 verläuft eine Kabelschutzrohranlage der GasLine GmbH & Co.KG mit einliegendem Lichtwellenleiterkabel. Zu Beginn von Planungen und Baumaßnahmen ist die genaue Lage der Leitungen vor Ort festzustellen. Die Schutzmaßnahmen der Leitungsträger (NRM und E.ON Gastransport GmbH) sind zu beachten und mit den Trägern abzustimmen.

Hochspannungsfreileitung
Die Lage der 110-/380 kV - Hochspannungsfreileitung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH wurde nachrichtlich aus Bestandsplänen übernommen. Die Schutzmaßnahmen des Leitungsträgers (RWE) sind zu beachten.

Geltungsbereich für die Genehmigungsplanung der Kreisverkehrsanlage

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wasserschutz (§ 42 HWG)
Bei Neu- und Umbauten wird die Errichtung von Zisternen für das auf unbegrünten Dachflächen anfallende Regenwasser empfohlen. Das Fassungsvermögen soll 25 l / m² projizierte Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen reduziert werden.

Dachbegrünung
Zur Reduzierung der Regenabwassermenge und ökologischen Aufwertung wird die Anlage von Dachbegrünungen empfohlen.

Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz
Die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, ist frühzeitig in die Bauvorhaben einzubinden. Ein bodenschutzrechtliches Verfahren erfolgt parallel zum baurechtlichen Verfahren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten am 01.03.2010.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Hessische Gemeindeordnung
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl.I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl.I, S. 757)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 Hess. G zur Ums. der RL 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt und zur Änd. von Rechtsvorschriften vom 15. 12. 2009 (GVBl. I S. 716)

Hessisches Naturschutzgesetz
in der Fassung vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessisches Wassergesetz
in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305),. zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes WHG - Wasserhaushaltsgesetz
vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S 666, 670)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S.262,270).

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.11.2007

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am 29.11.2007

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Scopingtermins am 16.07.2008

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am 19.03.2009 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 23.03.2009 bis 23.04.2009 sowie eine besondere Bürgersprechstunde am 08.04.2009

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2009 bis 04.06.2009

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 17.12.2009, nach Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am 21.01.2010, in der Zeit vom 01.02.2010 bis 01.03.2010

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 01.07.2010

ausgefertigt Eppstein, den 20.10.2010

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN

[Unterschrift] [Siegel]

Reus Bürgermeister

Genehmigung des Planes gem. § 10 Abs 2. BauGB durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 20.12.2010 gemäß AZ. III 31.2-61d 02/01-50

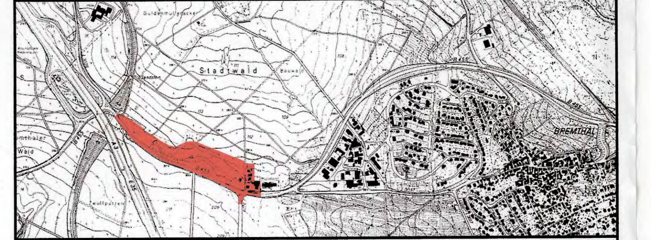
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am ......13. Januar 2011

ausgefertigt Eppstein, den ......14. Januar 2011

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN

[Unterschrift] [Siegel]

Reus Bürgermeister



STADT EPPSTEIN

STADTTEIL BREMTHAL

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET WEST AN DER B 455 / A 3"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 1.000	AZ. S 489 / 07	S489/Zeich/Entwurf/S489 Gewerbegebiet West rec satzung

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
20.06.08		
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
21.11.08	UH / CU	
23.12.08	UH	
06.04.09	CU	Haltesstelle, Geltungsbereich
29.07.09	CU	Stellungnahmen TÖB
02.11.09	CU / UH	Stellungnahmen TÖB
25.05.10	CU / UH	Stellungnahmen Offenlage und TÖB
01.07.10	CU	Verfahrensvermerke

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: PlanergruppeASL@t-online.de